

למכירת זכויות ברחוב ברנר וברחוב בלפור בתל אביב

מסמכי המכרז כוללים את הפרקים כדלקמן :

1. כללי
2. הגדרות
3. תיאור הנכס
4. מנהלה
5. תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז
6. ערבות הגשה
7. התחייבויות המציע בגין הגשת ההצעה
8. בחירת הזוכה במכרז
9. התחייבויות הזוכה במכרז
10. מע"מ
11. ביטול המכרז ו/או שינויים במסמכי המכרז
12. בעלות על מסמכי המכרז
13. סיור מציעים
14. סמכות שיפוט

הנספחים המתוארים להלן מצ"ב ומהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז :

- נספח א) – תיאור הנכס.
- נספח ב) – נוסח הסכם למכירת הזכויות בנכס.
- נספח ב) 2- – נסחי רישום מקרקעין.
- נספח ב) 3- – תרשים הנכס (להמחשה כללית בלבד ולצורך זיהוי מיקומו הפיזי בלבד).
- נספח ב) 4- – נוסח ייפוי כח מטעם מכבי להעברת הזכויות ע"ש הקונה.
- נספח ב) 5- – נוסח ייפוי כח מטעם הקונה להעברת הזכויות על שמו.
- נספח ב) 6- – כתב התחייבות בנוגע למע"מ.
- נספח ג) – טופס הצעה למילוי על ידי המציעים.
- נספח ד) – נוסח כתב ערבות בנקאית.

1. כללי
- 1.1 מטרת מכרז זה הינה ליצור התקשרות בין מכבי שירותי בריאות (להלן – #מכבי# או #המזמינה#) לבין הזוכה, לפיה ירכוש הזוכה את זכויות המזמינה בנכס, כהגדרתו להלן, והכל על פי התנאים המפורטים בהסכם המכר המצ"ב כנספת #ב# ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 1.2 המזמינה פונה ומבקשת להגיש לה הצעות לרכישת הזכויות בנכס, כהגדרתו להלן.
- 1.3 המזמינה לא תשלם דמי תיווך.
2. הגדרות
- לביטויים המפורטים להלן תהא, כל אימת שיופיעו במסמך זה, המשמעות המפורטת בצידי. ואולם בכל מקרה שבו קיימת במסמך כלשהו, המהווה חלק ממסמכי המכרז, הגדרה ספציפית למונחים, השונה מההגדרות שלהלן, תגבר ההגדרה הספציפית הנזכרת באותו מסמך:
- 2.1 #המקרקעין# הנכס – המקרקעין הגובלים (הצמודים זה לזה) הידועים כגוש 6933 חלקה 90 המצויים ברחוב ברנר בת"א (להלן – "חלקה 1"), והמקרקעין הידועים כגוש 6933 חלקה 107 המצויים ברחוב בלפור 7 בת"א (להלן – "חלקה 218").
על חלקה 90 בנוי מבנה המיועד לשימור ב' ועל חלקה 107 בנוי מבנה.
- 2.2 #מבנה המיועד לשימור ב# – המבנה הקיים על חלקה 90 המוגדר כבנין לשימור ב' עפ"י כל דין לרבות תכנית מפורטת מס' תב"ע תא/במ/2385/44 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.
- 2.3 #התוכניות# –
- תכניות בניין עיר החלות על המקרקעין לרבות ומבלי לגרוע התכניות המפורטות להלן:
- 2.3.1 תב"ע תא/במ/2385/44 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.
- 2.3.2 תב"ע תא/מק/2710 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.
- 2.3.3 תב"ע תא/ג פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
- 2.3.4 תב"ע תא/מק/2720 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.1998.
- 2.3.5 תב"ע תא/ע/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
- 2.3.6 תב"ע תא/2650 פורסמה בעיתונות לתוקף ביום 7.8.2008.
- 2.4 #מכבי# או #המזמינה# – מכבי שירותי בריאות.
- 2.5 #המכרז# – מכרז פומבי המתקיים על פי הקבוע במסמכי המכרז.
- 2.6 #תנאי המכרז# – התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- 2.7 #מציע# – כל מי שרכש את מסמכי המכרז ויגיש הצעה העונה על כל תנאי המכרז.
- 2.8 #הסכם המכר# – ההסכם בנוסח המצורף כנספת ב.

- 2.9. #הזוכה# – מציע שהצעתו תזכה במכרז.
- 2.10. "הרשות המקומית" – עיריית תל אביב ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.
- 2.11. #סכום התמורה# - סכום ההצעה שתתקבל בגין רכישת הנכס, אשר לא יפחת ממחיר המינימום, כאמור בסעיף 5.1.1 להלן, בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתם בסעיפים 2.12 – 2.15 להלן. סכום זה ייחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול, כמפורט בנספח ב -6.
- 2.12. #המדד# – מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן [כולל פירות וירקות] המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- 2.13. #המדד החדש" – המדד הידוע במועד בו מתבצע תשלום כלשהו לפי הסכם זה ולא פחות מהמדד הבסיסי.
- 2.14. "מדד הבסיסי" – מדד חודש אוקטובר 2011, אשר התפרסם ביום 15.11.2011.
- 2.15. "הפרשי הצמדה" – ההפרש בין המדד החדש לבין מדד הבסיסי (רק ככל שהמדד החדש גבוה ממדד הבסיסי) מחולק במדד הבסיסי, ומוכפל בסכום שיש להצמידו. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והמדד החדש יהא נמוך ממדד הבסיסי או שווה למדד הבסיסי, לא תחול הפחתה בסכום שיש להצמידו והוא יוותר ללא הצמדה.

3. תאור הנכס

- 3.1. הנכס שהזכויות בו עומדות למכירה, כמתואר בתיאור הנכס המצורף בנספח א) למסמכי מכרז זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 3.2. על המציע לבדוק בעצמו וע"י מומחים מקצועיים מטעמו לרבות שמאי, מודד, אדריכל, קונסטרוקטור וכו' את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס, ייעודו, רישום הזכויות, ההפקעות ככל שקיימות, התוכניות החלות על המקרקעין, אפשרויות השימוש והניצול שלו, שטחו, גבולותיו, מידת התאמת הבנוי בפועל להיתרים ולתוכניות, שיטת הבנייה ומצבה, הזכויות המשפטיות של המזמינה בו, זכויות הבניה, הרישיונות, הדרישות התכנוניות והאחרות בנכס, וכל דבר אחר שיש לו, לדעת המציע, חשיבות או משקל בהחלטתו אם להגיש הצעה ואם להתקשר עם המזמינה בהסכם, אם הצעתו תזכה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היות ובחלקה 90 קיים מבנה המיועד לשימור ב' על המציע לבצע בדיקה דקדקנית באמצעות מומחים מטעמו של כל ההוראות והחובות החלות על מבנה המיועד לשימור ב', לרבות מכוח התכניות החלות על המקרקעין, וההוראות החלות עפ"י הרשות המקומית, על כל הנלווה והמשמע מכך. הזוכה מתחייב לקבל על עצמו כל חבות ו/או התחייבות ו/או קיום כל דרישה בכל הקשור לתוכניות החלות על המקרקעין לרבות ההוראות החלות על המבנה המיועד לשימור ב'.
- 3.3. המציע יברר ויבדוק את כל האמור לעיל ולהלן, בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, בכל רשות וגוף לרבות בלשכת רישום המקרקעין, ברשות המקומית, בוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או כל גורם אחר, והוא מוותר בכל מקרה ומנוע מלעורר כל טענה ו/או

השגה ו/או תביעה כלפי המזמינה או מי מטעמה בנוגע לנכס, מצב הזכויות ולכל דבר ועניין הקשור במצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי כמפורט לעיל.

4. מנהלה

4.1. רכישת מסמכי המכרז

כל המעוניין להשתתף במכרז זכאי לרכוש את מסמכי המכרז, תמורת תשלום של 2,000 ש"ח (שלא יוחזר), החל מיום 7/3/23 ועד יום 27/3/23, במשרדי מכבי שירותי בריאות ברחוב המרד 27 תל אביב קומה 14 אצל הגב' שרה מחט או כל מי שימונה לצורך זה על ידי המזמינה, והכל בימים א'-ה', בין השעות 10:00 עד 14:00.

4.2. בירורים ופניות

4.2.1. נציגת המזמינה אליה יש להפנות את השאלות והבירורים בקשר למכרז ו/או למסמכי המכרז, הינה: גב' שרה מחט, רכזת ועדת המכרזים.

4.2.2. פניות כאמור יש להפנות עד ליום 31/3/23 - בכתב בלבד באמצעות דואר אלקטרוני mahat_s@mac.org.il או באמצעות פקסימיליה למספר: 073-2132087 (על המציע מוטלת האחריות לוודא את דבר הגעת הפניה בטלפון 03-5143643), או על ידי שליח לכתובת: מכבי שירותי בריאות, רחוב המרד 27, תל אביב קומה 14, לידי הגב' שרה מחט.

4.2.3. תשובות לפניות ישלחו לפונים באמצעות הפקסימיליה (על הפונים לציין בעת פנייתם את מספר הפקסימיליה או הדואר האלקטרוני, שאליו תופנה התשובה).

תשובות כאמור ישלחו עד ליום 37/3/23

4.2.4. פניות שתגענה לאחר המועד הקבוע בסעיף 4.2.2, לא תיענינה.

4.3. אופן ומועד הגשת הצעות

4.3.1. את הצעות יש להגיש באמצעות שליח במסירה ידנית בלבד (לא באמצעות הדואר!) במעטפה סגורה, עליה ירשם אך ורק #מכרז פומבי מס) 21403123- למכירת זכויות הנכס ברחוב ברנר וברחוב בלפור בתל אביב#

4.3.2. הצעה תוגש על גבי טופס הצעה שנוסחו מצ"ב כנספת ג, והיא תוגש ביחד עם כל מסמכי המכרז אשר טופס הצעה, הוא חלק מהם. המציע ימלא ויחתום על כל מסמכי המכרז לגביהם נדרשת חתימה.

4.3.3. הצעות תוגשנה בימים א'-ה', בין השעות 10:00-14:00. הגשת הצעות החל מיום 5/4/23 המועד האחרון להגשת הצעות הוא ביום א'-ה - 22/4/23 בשעה 11:23. הצעות תוגשנה לידי הגב' שרה המחט, רכזת ועדת המכרזים, או מי שימונה כממלא מקומה, ברח' המרד 27 תל אביב קומה 14.

4.3.4. המציעים שיגישו הצעות יוודאו, כי בטרם הכנסת המעטפה לתיבת המכרזים, תוחתם המעטפה ע"י הגב' שרה המחט או ממלא מקומה כאמור, וייכתבו עליה תאריך ושעת קבלה.

4.3.5. ועדת המכרזים רשאית, לפי שקול דעתה, לדחות את המועד להגשת ההצעות לתקופה נוספת, ובלבד שההודעה על דחיית המועד כאמור תפורסם.

5. תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז

5.1. התנאים המוקדמים להשתתפות במכרז הם כדלקמן:

- 5.1.1. סכום ההצעה עבור הנכס לא יפחת ממחיר המינימום- בסך 51-361-111 ₪ *ארבעים מיליון ומאתיים חמישים אלף שקלים חדשים) הכולל מע#מ- אם וככל שיחול, כמפורט בנספח ב-6. מובהר בזאת, כי לא תתקבל הצעה אשר סכומה עבור הנכס יפחת ממחיר המינימום הנקוב לעיל, והיא תפסל על הסף.
- 5.1.2. המציע יצרף ערבות בנקאית אוטונומית להצעתו על סך של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) בנוסח המפורט בנספח ד או בנוסח שאינו שונה ממנו באופן מהותי, כמפורט בסעיף 6 להלן.
- 5.1.3. אם המציע עוסק מורשה, הינו מנהל ספרים כדן.
- 5.1.4. רכש את מסמכי המכרז ישירות מהמזמינה ובידו קבלה המעידה על כך.
- 5.1.5. המציע סייר בנכס כמפורט בסעיף 24 להלן.
- עמידת המציע בכל התנאים דלעיל מהווה תנאי סף הכרחיים לעצם הגשת ההצעה. מציע שלא יעמוד בכל התנאים דלעיל – הצעתו תיפסל.

5.2. מסמכים שיש לצרף להצעה

- 5.2.1. ערבות בנקאית.
- 5.2.2. אם המציע עוסק מורשה, אישור בתוקף בדבר ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976 והתקנות לפיו.
- 5.2.3. אם המציע הינו תאגיד, אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה והמאשר כי רכישת הנכס אפשרית על פי מסמכי התאגדות המציע.

6. ערבות הגשה

- 6.1. על המציע לצרף להצעתו כתב ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מוגבלת ובלתי מותנית, על סך 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) בנוסח המצורף בנספח ד למסמכי מכרז זה, או בנוסח שאינו שונה ממנו באופן מהותי, הערבות תשולם בתוך 10 ימים ממועד הדרישה.
- 6.2. הערבות תציין במפורש כי הוצאה לבקשת המציע והיא תצא לפקודת "מכבי שרותי בריאות".
- 6.3. הערבות תהא בתוקף עד לתאריך 7/7/23 ועד בכלל.

- 6.4. בנוסף, למכבי נתונה הזכות להאריך באופן חד צדדי את הערבות לתקופות נוספות בנות 60 (שישים) ימים כל אחת, בכפוף לכך שהצעתו של המציע תהיה בתוקף לתקופות נוספות אלה, בהתאם לאמור בסעיף 7 להלן. חתימת המציע על מסמכי המכרז מהווה הרשאה בלתי חוזרת של המציע לפנות אל הבנק בדרישה להארכת הערבות כאמור לעיל.
- 6.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זוכה שלא יקיים את האמור בסעיף 9 להלן, מכל סיבה שהיא ו/או לא ישלם את התשלום הראשון בהתאם להסכם המכר מכל סיבה שהיא, תחולט הערבות שמסר עם הצעתו, כפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש וזאת בנוסף ומבלי לפגוע ביתר זכויות מכבי לסעדים אחרים או נוספים, לרבות ביטול ההודעה על זכייתו וקבלתה של הצעה אחרת.
- 6.6. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט הערבויות של מציע כולן או חלקן, כפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש, וזאת מבלי לפגוע ביתר זכויות מכבי לסעדים אחרים, לרבות ביטול קבלת ההצעה וקבלת הצעה אחרת, כל זאת אחרי שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
- (1) הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
 - (2) הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
 - (3) הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
 - (4) לאחר שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של המזמינות עם הזוכה.
- 6.7. הצעה שלא תצורף לה ערבות כאמור, תפסל על הסף.

7. התחייבויות המציע בגין הגשת ההצעה

- 7.1. המציע יאשר כי הצעתו תהיה בתוקף במשך 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – #התקופה הראשונה#). לאחר תום התקופה הראשונה, אם הליך בחירת הזוכה לא יסתיים, רשאית המזמינה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת תוקף ההצעות ב- 60 (שישים) ימים נוספים (להלן – #התקופה שנייה#), והמציע מתחייב להאריך את תקופת תוקף הצעתו עד לתום התקופה השנייה.
- 7.2. בתום התקופה השנייה, רשאית המזמינה לבקש מהמציעים להאריך את תקופת תוקף הצעותיהם לתקופות מסוימות נוספות, ובמקרה זה יהיה כל מציע רשאי להאריך את תקופת תוקף הצעתו בהתאם לבקשה, או להודיע למזמינה על ביטול הצעתו. בקשה כאמור תשלח על ידי המזמינה בכתב למספר הפקסימיליה של המציעים או באמצעות הדואר.
- 7.3. הודעה על הסכמה להארכת תקופת תוקף ההצעות או על ביטול ההצעות, תשלח על ידי המציע בכתב, לגבי שרה מחט, רכזת ועדת המכרזים, (לפקסימיליה מס' 07-32132087 או באמצעות דואר אלקטרוני כאמור לעיל), וזאת בתוך 2 ימי עבודה מהרגע שבו נתבקש המציע להאריך את תקופת תוקף הצעתו או לבטלה.
- בהעדר תשובה מהמציע בתוך הזמן האמור תחשב הצעתו כהצעה שבוטלה על ידי המציע.

7.4. ביטל המציע את הצעתו עפ"י האמור לעיל, לא תהא לו כל טענה או תביעה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה.

8. בחירת הזוכה במכרז

- 8.1. המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא, והיא תהיה זכאית למכור את הנכס באופן שתמצא לנכון ובכל עת או לחזור בה מרצונה למכור את הנכס ו/או לבטל את המכרז ו/או כל הליך שהוא, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין ולא תהא למציע כל טענה ו/או תביעה בכל דבר ועניין הקשור בכך.
- 8.2. אמת המידה לבחירת ההצעה הזוכה הינה הסכום המוצע לרכישה, והכל בדרך המעניקה את מירב היתרונות למזמינה ועל פי שיקול דעתה של המזמינה.
- 8.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לדחות כל הצעה שאיננה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, שלמה או ברורה או ערוכה שלא על פי הוראות כל מסמכי המכרז.
- 8.4. ועדת המכרזים תהא רשאית לבחור זוכה שני ושלישי למקרה שהסכם ההתקשרות עם הזוכה הראשון לא ייצא אל הפועל, מכל סיבה שהיא. למען הסר ספק, מובהר כי הצעות הזוכה השני והשלישי תחשבנה כתקפות כלפי המזמינה עד אשר תוחזרנה הערבויות.

9. התחייבויות המציע הזוכה במכרז

הזוכה במכרז יחתום על ההסכם בנוסח המצורף בנספח ב' למסמכי המכרז, בתוך 10 (עשרה) ימים מיום קבלת ההודעה על הזכייה במכרז. מסמכי המכרז והצעת הזוכה יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שייחתם. למען הסר ספק, לא ינוהל כל מו"מ בקשר לתנאי הסכם המכרז והמציע בעצם הגשת הצעתו מסכים ומקבל את כל האמור בהסכם המכרז.

10. מע#מ

- 10.1. סכום התמורה הנקוב בהצעה הינו סכום אשר יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול.
- 10.2. יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע#מ מכל סיבה שהיא- לא יהא זכאי הזוכה לשלם פחות מסכום התמורה שנקב בהצעתו וסאו לא יהא זכאי הזוכה להחזר כל סכום שהוא מהמזמינה וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע#מ או פטור ממע#מ/
- 10.3. הואיל והמזמינה הינה מוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר), הקביעה בדבר השאלה אם עסקת המכירה תהיה עסקה החייבת במע"מ, תהא תלויה, בין היתר, בזוהרתו של הזוכה.
- 10.4. מובהר בזאת, כי אם המכירה תיעשה ל"עוסק" או למלכ"ר או ל"מוסד כספיי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "החוק"), כי אז תהא, חייבת במע"מ על פי החוק, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המזמינה לזוכה "טופס דיווח על עסקת אקראיי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.
- 10.5. זוכה הרשום כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספיי", כהגדרתם בחוק, יעדכן על כך את המזמינה בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד

החתימה על הסכם ההתקשרות. למען הסר ספק, אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למזמינה בעניין זה.

- 10.6. במעמד חתימת ההסכם יחתום הקונה על כתב ההתחייבות המצ"ב כנספח ב -6.
- 10.7. על אף האמור במסמכי המכרז, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-16% אזי ישלם הזוכה את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו על ידו, בתוספת ההפרש בעליית המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.

11. ביטול המכרז וטאו שינויים במסמכי המכרז

- 11.1. לא יהיה בעצם פרסום המכרז, או בקבלת הצעות למכרז או בבחינתן התחייבות כלשהי כלפי המציע, כל עוד לא ייחתם ע"י המזמינה והמציע הזוכה חוזה למכירת הנכס.
- 11.2. המזמינה תהא זכאית בכל עת לבטל את המכרז מכל סיבה שתמצא לנכון על פי שקול דעתה הבלעדי, וכן תהא זכאית – אך לא חייבת – לפרסם מכרז חדש לאחר ביטול המכרז.
- 11.3. הודעה על בטול המכרז תשלח בדואר רשום לכל המציעים אשר הגישו הצעות.
- 11.4. המזמינה רשאית, עד למועד האחרון שנקבע להגשת הצעות, לעשות שינויים, הוספות והפחתות בכל מסמך ממסמכי המכרז.

12. בעלות על מסמכי המכרז

מסמכי המכרז הינם קנייני הרוחני של המזמינה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת הצעות בלבד. אין לעשות בהם שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת הצעות.

13. סיוור מציעים

סיוור בנכס למציעים יערך לאחר תיאום טלפוני מראש עם מר יוסי בן בסט בטל סולארי: 050-5529579 או בטלפון: 03-5141509.

הסיוורים יתקיימו עד ליום 2/4/3123

במהלך הסיוור לא יהיה מענה על שאלות. כל שאלה שתתעורר אצל מציע כלשהו בעקבות הסיוור או במהלכו, תתברר אך ורק על פי הדרך הקבועה בסעיף 4.2 לעיל. יובהר כי בכל מקרה המזמינה לא תהא חייבת בכל חובה בשל מצג ו/או מידע שיינתן שלא על פי הדרך הקבועה במכרז זה והכוללת את הנקוב בסעיף 4.2 לעיל וזאת מבלי לפגוע ו/או לגרוע מחובת כל מציע לבדוק בעצמו את כל הפרטים כולל אלו שיימסרו ע"י המזמינה ולאמת מידת נכונותם.

מובהר כי סיוור המציע בנכס מהווה תנאי מוקדם-בלעדי לא ניתן להגיש הצעה במכרז זה/

14. סמכות שיפוט

סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים ו/או הקשורים למכרז זה תהא אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב, ולהם בלבד.

נספח א)תיאור הנכסכתובת הנכס ;

רחוב ברנר 10 ורחוב בלפור 7 תל אביב.

תיאור הנכס ;

שתי חלקות גובלות הצמודות זו לזו המצויות ברחוב ברנר 10 וברחוב בלפור 7 בתל אביב. החלקה ברחוב ברנר 10 ידועה גם כגוש : 6933 חלקה : 90 בשטח רשום של 592 מ"ר, והחלקה ברחוב בלפור 7 ידועה גם כגוש : 6933 חלקה : 107 בשטח רשום של 570 מ"ר, כמפורט בנסחי הרישום המצ"ב ומסומנים כנספת ב)-2/ חלקה 90 - מסווגת על פי התוכניות כבעלת אופי ציבורי. על החלקה בנוי מבנה המיועד לשימור בהתאם לתב"ע תא/במ/2385/44 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.

חלקה 107 – מסווגת על פי התוכניות כ"אזור מגורים מיוחד", על החלקה בנוי מבנה.

מצ"ב תרשים הנכס, להמחשה כללית בלבד ולצורך הקלה בזיהויו הפיזי, המסומן כנספת ב)-3.

האמור לעיל אינו ממצה ואינו אמור להחליף בדיקה קפדנית- על אחריותו ועל חשבונו של המציע ע#י מומחים מקצועיים מטעמו באשר למצבו המשפטי- הפיזי והתכנוני של הנכס- והנכס נמכר במצבו כמות

שהוא AS IS*

1. מבוא-נספחים וכתורות

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2. כתורות סעיפי הסכם זה נעשו למען הנוחיות בלבד, ולא תהיה להן כל נפקות לצרכי פרשנותו.
- 1.3. להסכם זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים הבאים:
- נספח ב) 2 – נסחי רישום מקרקעין.
- נספח ב) 3 – תרשים הנכס (להמחשה כללית בלבד ולצורך זיהוי מיקומו הפיזי בלבד).
- נספח ב) 4 – נוסח ייפוי כח מטעם המוכרת להעברת הזכויות ע"ש הקונה.
- נספח ב) 5 – נוסח ייפוי כח מטעם הקונה להעברת הזכויות על שמו.
- נספח ב) 6 – כתב התחייבות בנוגע למע"מ.

2. מונחים ופירושים

למונחים ולביטויים הבאים המשמעות שבצידם אלא אם תוכן הכתוב מחייב אחרת:

- 2.1. #המקרקעין והנכס – המקרקעין הגובלים (הצמודים זה לזה) הידועים כגוש 6933 חלקה 90 המצויים ברחוב ברנר בת"א (להלן – "חלקה 1"), וכן המקרקעין הידועים כגוש 6933 חלקה 107 המצויים ברחוב בלפור 7 בת"א (להלן – "חלקה 218"). על חלקה 90 בנוי מבנה המיועד לשימור ב' ועל חלקה 107 בנוי מבנה.
- 2.2. #מבנה המיועד לשימור ב) – המבנה הקיים על חלקה 90 המוגדר כבנין לשימור ב' עפ"י תכנית מפורטת מס' תב"ע תא/במ/2385/44 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.
- 2.3. #התוכניות –
- תכונות בניין עיר החלות על המקרקעין לרבות ומבלי לגרוע התוכניות המפורטות להלן:
- 2.3.1. תב"ע תא/במ/2385/44 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.1994.
- 2.3.2. תב"ע תא/מק/2710 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.
- 2.3.3. תב"ע תא/ג פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
- 2.3.4. תב"ע תא/מק/2720 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.1998.
- 2.3.5. תב"ע תא/ע/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
- 2.3.6. תב"ע תא/2650 פורסמה בעיתונות לתוקף ביום 7.8.2008.
- 2.4. #הבנק – בנק ישראלי שילווה כספים לקונה (אם בכלל) לצורך מימון רכישת הזכויות נשוא הסכם זה.
- 2.5. #המדד – מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן [כולל פירות וירקות] המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

- 2.6 "המדד החדש" – המדד הידוע במועד בו מתבצע תשלום כלשהו לפי הסכם זה ולא פחות מהמדד הבסיסי.
- 2.7 "מדד הבסיסי" – מדד חודש אוקטובר 2011, אשר התפרסם ביום 15.11.2011.
- 2.8 "הפרשי הצמדה" – ההפרש בין המדד החדש לבין מדד הבסיסי (רק ככל שהמדד החדש גבוה ממדד הבסיסי) מחולק במדד הבסיסי, ומוכפל בסכום שיש להצמידו. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והמדד החדש יהא נמוך ממדד הבסיסי או שווה למדד הבסיסי, לא תחול הפחתה בסכום שיש להצמידו והוא יוותר ללא הצמדה.
- 2.9 "ריבית פיגורים" – משמעו לגבי פיגור כלשהו בתשלום, הריבית המרבית שתהא נהוגה ביום כלשהו בתקופת הפיגור בבנק לאומי לישראל בע"מ בגין משיכות יתר מעבר למסגרת אשראי מאושרת בחשבונות שקליים דביטוריים.

3. הצהרות הקונה

- 3.1 הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :
- 3.1.1 הוא קרא בעיון ובדק את כל מסמכי המכרז על כלל נספחיו לרבות הסכם זה, תוכנם ואת הפרטים והנתונים הכלולים בהם, והינו מאשר כי ההסכם ברור ונהיר לו, וכי הוא מקבל על עצמו למלא במועד את החובות והתחייבויות המוטלות עליו, עפ"י הסכם זה.
- 3.1.2 הוא ראה, סייר ובדק את הנכס והמבנים הבנויים על המקרקעין, מיקומם וסביבתם, מצבם הפיזי לרבות מצב המערכות הכלולות בהם, שטחם וגבולותיהם ומידת התאמתם למסמכי הרישום לרבות בלשכת רישום המקרקעים ו/או בכל מרשם אחר, שיטת הבניה ומצבה ולאחר כל בדיקותיו מצא אותם מתאימים ולשביעות רצונו המלאה.
- 3.1.3 הוא בדק את מצבו המשפטי של הנכס לרבות זכויות המוכרת ואת מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בנספח ב-2 ובכל גוף ורשות אחרים שיש להם נגיעה לרישום הנכס וזכויותיו ולאחר כל בדיקותיו מצא אותם מתאימים ולשביעות רצונו המלאה.
- 3.1.4 הוא בדק את כל ההיבטים התכנוניים ואת כל התוכניות החלות על הנכס, ואת כל יתר הרישומים, הרישיונות, ההיתרים, והמפרטים הנוגעים לנכס לרבות בעיריית תל אביב וברשויות התכנון והבניה, כן בדק את יעוד הנכס, זכויות התכנון והשימוש בו, אפשרויות ניצול הנכס ומגבלותיו, כל הקשור בפיתוח הנכס וסביבתו וכל הדרישות והתנאים הקשורים והנוגעים לנכס ולאחר כל בדיקותיו מצא אותם מתאימים ולשביעות רצונו המלאה.
- 3.1.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לקונה, כי חלקה 90 מסווגת על פי התוכניות כבעלת אופי ציבורי. כן ידוע לקונה כי על חלקה 90 קיים מבנה המיועד לשימור ב' ועל הקונה לבצע בדיקה דקדקנית באמצעות מומחים מטעמו את ההוראות והחובות החלות על מבנה המיועד לשימור ב', לרבות מכוח התכנית החלה על המקרקעין, וההוראות החלות עפ"י הרשות המקומית, על כל הנלווה והמשמע מכך, לרבות ההוראות האוסרות על הריסתו של המבנה וההוראות הקובעות תנאים מיוחדים לשימור ושיקום המבנה הנ"ל.

כמו כן ידוע לקונה, כי חלקה 107, מסווגת על פי התוכניות כ"אזור מגורים מיוחד", וכי על החלקה בנוי מבנה.

- 3.1.6. מבלי לפגוע בהצהרות והתחייבויות הקונה כאמור לעיל, הקונה מתחייב לקבל על עצמו כל חבות ו/או התחייבות ו/או קיום כל דרישה מכל גורם שהוא ובכל הקשור לתוכניות החלות על המקרקעין לרבות ההוראות החלות על המבנה המיועד לשימור ב'.
- 3.1.7. הקונה בדק ווידא כי הנכס חופשי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או צו שפוטי ו/או מנהלי ו/או זכויות צד שלישי כלשהן.
- 3.1.8. הוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו והערכתיו בלבד ובדיקת מומחים מקצועיים מטעמו. ידועות לו העובדות הדרושות לצורך התקשרותו בהסכם זה וכי לצורך התקשרותו בהסכם זה וביצוע הרכישה לא הסתמך על הבטחות ו/או מצגים ו/או תיאורים ו/או התחייבויות כלשהן של המוכרת ו/או מי מטעמה.
- 3.1.9. כי הינו בעל יכולת, לרבות יכולת כספית, למלא אחר כל חיוביו על פי הסכם זה במלואם ובמועדם לרבות תשלום התמורה ו/או כל הוצאה ו/או מס שעליו לשלם עפ"י הסכם זה, וכי הוא רשאי ומוסמך כדין להתחייב כאמור בהסכם זה וכי אין כל מניעה חוקית, עובדתית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.
- 3.1.10. כי לאחר כל הבדיקות שביצע כמפורט לעיל, מצא הקונה את הנכס ומערכתיו כפי מצבם AS IS לרבות הפיזי, התכנוני והמשפטי לרבות הרישומי, לשביעות רצונו המוחלטת ללא כל סייג ותנאי.
- 3.1.11. הקונה מסכים ומתחייב בזה לקנות מהמוכרת את כל זכויותיה בנכס, והוא מוותר בזה על טענות מוס ו/או אי התאמה כלשהן, ו/או כל טענה אחרת הן באשר לנכס, והן באשר לזכויות המוכרת בו.
- 3.1.12. הקונה מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה עובדתית ו/או משפטית מכל מין וסוג שהוא, בקשר לנכס ומערכתיו, לרבות טענות לגבי מצבו הפיזי של הנכס ו/או טיב הזכויות המשפטיות של המוכרת בנכס ו/או חיוב במיסים ואגרות ו/או לגבי אפשרות המוכרת להעביר זכויות אלה בנכס, אם בכלל ו/או כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות אי התאמה, ליקוי, מוס, פגם, הן גלויים והן נסתרים.

4. מסירת החזקה

- 4.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה ותשלום המקדמה, ככל שיידרש, לרשויות מיסוי מקרקעין (כאמור בסעיף 7.1 להלן), תימסר החזקה בנכס לקונה לא יאוחר מחלוף 1 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, לאחר הודעה בכתב של המוכרת 8 ימים מראש לפינוי הממכר (להלן – #מועד מסירת החזקה) וזאת בתנאי ששולמה מלוא התמורה במועדה והומצא למוכרת אישור על תשלום מלוא המקדמה על ידי הקונה ככל שנדרש. המוכרת תהיה רשאית שלא למסור את החזקה כאמור במקרה שהקונה לא שילם את מלוא סכום התמורה ובמועדים ו/או לא שילם את מלוא המקדמה ככל שנדרש, כמפורט בהסכם זה.

מסירת החזקה בנכס תתבצע 8 ימים לאחר תשלום מלוא התמורה ופירעונה בפועל. המוכרת תודיע לקונה על מועד המסירה ובמקום הנכס ייחתם פרוטוקול מסירה הנהוג אצל המוכרת. אם המציע לא יופיע במועד שנקבע ע"י המוכרת, כאמור לעיל, יראו בפרוטוקול שייחתם ע"י נציגי המוכרת כמסירת החזקה לכל דבר ועניין.

4.2. לאחר תשלום מלוא התמורה, תמסור המוכרת לידי הקונה את האישורים המפורטים בסעיפים 6.2.3 – 6.2.5 להלן ובכפוף לסעיף 6.4 להלן.

4.3. החזקה בנכס תעבור לקונה כפי שיהא מצבו AS IS ולקונה לא תהיה כל טענה שהיא בקשר עם הנכס ומצבו.

4.4. הקונה מתחייב לקבל את החזקה בנכס ביום ובשעה שיקבע לשם כך על ידי המוכרת, ולאחר הודעה מראש לקונה, ומסכים כי במקרה שלא יופיע במועד הנ"ל ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בנכס לידי במועד זה. במועד מסירת החזקה יחתמו הצדדים על פרוטוקול מסירה המאשר קבלת החזקה ומסירתו לידי הקונה.

4.5. החל ממועד מסירת החזקה או מהיום בו נמסרה החזקה בממכר בפועל לידי הקונה, לפי המוקדם ביניהם, האחריות המלאה והבלעדית לגבי הנכס ובכל הקשור אליו, מכל בחינה שהיא, תחול על הקונה בלבד.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל ועל מנת להוסיף עליו, מודגש כי הקונה ידאג לקבל מאת המוכרת עובר למסירת החזקה, את כל המסמכים הדרושים להעברת מוני החשמל, המים הארנונה והגז על שם הקונה. המוכרת תחתום על מסמכים אלו והקונה ישיב למוכרת את הפיקדונות שהופקדו על ידי המוכרת, ככל שהופקדו בידי מי מהספקים הנ"ל. הקונה ישא בהוצאות ההעברה במידה ותהיינה. הקונה מתחייב להעביר ולרשום את שמו כצרכן וכגורם המשלם בכל הגופים והרשויות, לרבות העירייה, חברת החשמל וחברת הגז והכל עובר למסירת החזקה.

5. התמורה

5.1. תמורת הנכס מתחייב הקונה לשלם למוכרת, בתשלומים המפורטים להלן סך של _____ ₪ [שקלים חדשים] בצירוף הפרשי הצמדה כהגדרתם בסעיף 2.8 לעיל (להלן: "סכום התמורה").

5.2. סכום התמורה ישולם, בהמחאות בנקאיות, במועדים כמפורט להלן:

5.2.1. סכום בשקלים חדשים השווה ל 40% (ארבעים אחוזים) מסכום התמורה, היינו סך של _____ ₪ [שקלים חדשים] בצירוף הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בסעיף 2.8 לעיל ישולם על ידי הקונה במעמד החתימה על הסכם זה על ידי הצדדים.

5.2.2. יתרת התמורה המהווה 60% (ששים אחוזים) מסכום התמורה, היינו סך של _____ ₪ [שקלים חדשים] בצירוף הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בסעיף 2.8 לעיל, תשולם על ידי הקונה ביום ה- 83 ממועד החתימה על חוזה זה, כתנאי למסירת החזקה בנכס ובכפוף לאמור בסעיף 4.1 לעיל. יובהר, כי תשלום המקדמה על ידי הקונה, כהגדרתה וכאמור בסעיף 7.1 להלן, ייחשב כתשלום על חשבון יתרת התמורה.

על מנת לאפשר למוכרת למצות את זכויותיה מול מנהל רשות מס שבח כאמור בסעיף 7.1 להלן, הקונה לא יקדים המועד התשלום החל עליו לפי סעיף זה, אלא אם קיבל את אישורה של המוכרת בכתב מראש להקדמת התשלום.

שבעה ימי עבודה לפני מועד ביצוע התשלום לפי סעיף 5.2.2 זה (רישא) יפנה הקונה אל המוכרת בכתב על מנת לוודא מה החליט המנהל בבקשת המוכרת לפטור/הקטנת המקדמה ויקבל את תשובתה בכתב.

5.2.3. מובהר כי סכום התמורה יחשב ככולל את סכום המע"מ, אם וככל שיחול. יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא יהא זכאי הקונה לשלם פחות מסכום התמורה ו/או לא יהא זכאי הקונה להחזיר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.

על אף האמור בהסכם זה על נספחיו, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-16%, אזי ישלם הקונה את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו על ידו, בתוספת ההפרש בעליית המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.

5.3. כל התשלומים יבוצעו בימים א' – ה' עד השעה 11:00 בבוקר. למען הסר כל ספק, במקרה בו המדד החדש יהא נמוך מהמדד הבסיסי לא יופחתו תשלומי סכום התמורה בהתאם.

5.4. כל תשלומי סכום התמורה המנויים בסעיף 5.2 לעיל, ישולמו על ידי הקונה לידי המוכרת בדרך של מתן המחאה בנקאית המשוכה לפקודת המוכרת.

5.5. מובהר בזאת, כי אם הקונה הינו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975 (להלן – "חוק מע"מ") כי אז תהא המכירה, חייבת במע"מ על פי חוק מע"מ, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המוכרת לקונה "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.

5.6. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי סכום שישלם הקונה לאדם ו/או לגוף אחר כלשהו שלא על פי הוראות הסכם זה, לא ייחשב כסכום ששולם על חשבון סכום התמורה, וזאת (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) אף אם נעשה בו שימוש לצורך פירעון תשלומים שהתחייבה בהם המוכרת.

5.7. הקונה לא יהא רשאי להקדים את מועד ביצוע התשלומים הנקובים בסעיף זה אלא בהסכמת המוכרת בכתב.

6. העברת הזכויות בנכס

6.1. הקונה מתחייב לקנות, לקבל ולרשום על שמו את מלוא זכויותיה של המוכרת בנכס.

6.2. בכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת, המוכרת מתחייבת להמציא לקונה את כל המסמכים המפורטים להלן:

6.2.1. אישור אגף מיסוי מקרקעין על תשלום או פטור מתשלום מס שבח המופנה לרשם המקרקעין.

6.2.2. קבלות על תשלום לעירייה של כל החובות החלים על המוכרת עפ"י הסכם זה, למעט אישור הועדה המקומית בדבר תשלום היטל השבחה ו/או הוצאות פיתוח

(החלים על הקונה כמפורט בסעיף 7.4 להלן). למען הסר ספק יובהר כי הקונה ימציא אשור העירייה המופנה לרשם המקרקעין במועד המסירה והוא מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים עליו ולחתום על כל המסמכים לצורך המצאת אשור העירייה כאמור.

- 6.2.3. שטרי מכר חתומים על ידי המוכרת, לצורך העברת הזכויות על שם הקונה.
- 6.2.4. ייפוי כוח כאמור בסעיף 8.1 להלן, חתום על ידי המוכרת.
- 6.2.5. פרוטוקול למכירת הזכויות לקונה חתום על ידי המוכרת.
- (האישורים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, יכוננו: "האישורים לצורך העברת הזכויות").
- 6.3. למען הסר ספק, המוכרת לא תהא אחראית למשכונים, שעבודים, עיקולים או זכויות צד שלישי אחרות כלשהן שיוטלו על הנכס עקב מעשה ו/או מחדל של הקונה או מכוחו או מטעמו או מסיבה כלשהי הקשורה בקונה או הנובעת ממנו.
- 6.4. בכפוף למילוי התחייבויות הקונה, מתחייבת המוכרת להמציא לידי הקונה את האשור כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. יתר המסמכים יומצאו לאחר קיום התחייבויות הקונה כאמור למעט אם טרם הונפקו בפועל ע"י העירייה ובכפוף להליכי השגה וערר וכיוצ"ב אם יתנהלו מול הרשויות השונות.
- 6.5. הקונה יטפל בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו ובאמצעות בא כוחו בהעברת הזכויות בנכס מהמוכרת ורישומן על שמו בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מתחייב להמציא למוכרת נסחי רישום לפיו נרשם הנכס על שמו של הקונה, וזאת עד ולא יאוחר מחלוף 60 ימים מהיום שבו המציאה המוכרת לקונה את כל האישורים אותם התחייבה להמציא לצורך העברת הזכויות. נמנע מהקונה להעביר על שמו את הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בשל סיבה התלויה במוכרת, ידחה מועד הרישום עד ליום ה- 14 שלאחר הסרת המניעה על ידי המוכרת.
- 6.6. מובהר בזאת כי עם מסירת האישורים לצורך העברת הזכויות אותם חייבת המוכרת להמציא לקונה עפ"י הסכם זה, תסתיימנה כל התחייבויות המוכרת כלפי הקונה בכל הקשור והנוגע להסכם זה לרבות בקשר לרישום הזכויות.

7. תשלומי מיסים והוצאות

- 7.1. הצדדים מתחייבים להגיש לאגף מיסוי מקרקעין הצהרה על רכישת ומכירת הזכויות בנכס (כל אחד לפי העניין) ביחד עם שומתם העצמית.
- ידוע לקונה כי, בהתאם לתיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן, בסעיף 7 זה: "חוק מיסוי מקרקעין"), בכוונתה של המוכרת למצות את הזכויות המוקנות לה על פי דין ולפנות למנהל, במועד הגשת הצהרה, בבקשה להקטנת או לביטול שיעורי המקדמה הקבועים בסעיף 15 (ב)1 לחוק מיסוי מקרקעין (לעיל ולהלן: "המקדמה"). הקונה יאפשר למוכרת למצות את ההליכים להקטנת או ביטול המקדמה כאמור, בכפוף לכל דין. הרוכשת תמציא לקונה אישור מאת רשויות מיסוי מקרקעין בדבר שיעור המקדמה אשר עליו להעביר לרשויות מיסוי מקרקעין על חשבון מס השבח החל על המוכרת, ככל שיחול.

- 7.2. מס שבת, אם יחול, יחול על המוכרת וישולם על ידה בכפוף להוראות תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.
- 7.3. מס רכישה יחול על הקונה וישולם על ידו.
- 7.4. היטל השבחה מכל סוג ו/או הוצאות פיתוח לרבות אגרות תיעול, ניקוז, ביוב, כבישים ומדרכות וכו' (להלן – "הוצאות פיתוח"), היא תאריך הטלתם אשר יהא, ובכלל זה כל חובה לתשלום בגין הוצאות פיתוח או היטל השבחה שהוטלו בתאריך כלשהו לפני חתימת הסכם זה, יחול במלואם על הקונה וישולם על ידו.
- 7.5. סכום התמורה יחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול.
- מובהר בזאת, כי אם הקונה הינו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מע"מ, כי אז תהא המכירה, חייבת במע"מ על פי חוק מע"מ, ועל כן, לאחר התשלום תמסור המוכרת לקונה "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.
- במידה והקונה רשום כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספי", כהגדרתם בחוק מע"מ, הוא מתחייב לעדכן על כך את המוכרת בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד התשלום הראשון. למען הסר ספק, אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאות "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למוכרת בעניין זה, לרבות כמפורט בכתב ההתחייבות הרצי"ב כנספת ב) 6-.
- יודגש כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא- לא יהא זכאי הקונה לשלם פחות מסכום התמורה וסאו לא יהא זכאי הקונה להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם ימציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
- 7.6. החל מהמועד הקבוע למסירת החזקה (להלן – #המועד הקובע#), כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכל יתר תשלומי והיטלי החובה מכל מין וסוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים והאחרים בקשר עם הנכס, בין שחלים או יחולו על בעל או על מחזיק או בכל אופן אחר (להלן ביחד – #תשלומי החובה#), יחולו במלואם על הקונה וישולמו על ידו. עד למועד הקובע יחולו תשלומי החובה על המוכרת וישולמו על ידה (והכל בכפוף ומבלי לפגוע באמור בפסקאות 7.1 **Error! Reference source not found.** - לעיל).
- 7.7. אגרות והוצאות, מכל סוג שהוא, שידרשו לצורך העברת הזכויות ורישומן על שם הקונה, לרבות אגרות רישום ללשכת רישום המקרקעין, יחולו וישולמו על ידי הקונה.
- 7.8. שילם צד כלשהו תשלומים שהצד האחר חייב בתשלומם, יחזיר הצד האחר את הסכום ששולם כאמור, מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

8. ייפוי כוח

- 8.1. במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כנספת ב) 4- לפיו יהיה בא כוחו של הקונה רשאי להעביר את זכויות המוכרת בנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.
- יפויי הכוח יימסר לידי הקונה או לבא כוחו לאחר תשלום מלוא סכום התמורה אם תשולם במועד ובתנאי שמולאו כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה.

8.2. להבטחת קיום התחייבויות הקונה, יפקיד הקונה במעמד חתימת הסכם זה בידי המוכרת ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כנספת ב-5, לפיו יהא רשאי ב"כ המוכרת לבצע כל פעולה ולנקוט בכל האמצעים שידרשו לפי שיקול דעתה של המוכרת להבטחת ביצוע התחייבויות הקונה לפי הסכם זה, לרבות העברת הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכן לבצע פעולות שיידרשו למחיקת רישומים שנרשמו לטובת הקונה ו/או מי מטעמו (לרבות הערות אזהרה, בקשות וכ"ו) וזאת במידה והקונה יפר הסכם זה הפרה יסודית או במידה והסכם זה יבוטל.

9. נטילת הלוואה על ידי הקונה לצורך רכישת הנכס

9.1. במידה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק למשכנתאות בישראל לצורך מימון רכישת זכויות המוכרת, מתחייב הקונה ליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעביר ישירות למוכרת את מלוא סכום הלוואה, לפי הוראות הסכם זה.

9.2. המוכרת תסכים לחתום על התחייבות הקונה לרישום משכנתא לטובת הבנק בתנאי שאלו לרבות נוסח כתב ההתחייבות יהיה מקובל עליה במלואו ויאושר על ידה בכתב ובתנאי שיובטח כי מלוא סכום הלוואה נשוא התחייבות הקונה לרישום משכנתא יועבר למוכרת ישירות. (בכל מקרה המוכרת לא תחזיר לבנק המלווה כספים אלא אלה שישולמו לידה ישירות ונפרעו בפועל בחשבונה והיא לא תהיה אחראית להשבת כספים ששולמו עבורה לרשויות מיסוי מקרקעין), וכי לאחר העברת סכום הלוואה כאמור, לא תיוותר יתרה כלשהי על חשבון סכום התמורה. המוכרת תהא רשאית לתקן תיקונים לפי שיקול דעתה בנוסח כתב ההתחייבות. בכל מקרה לא תהא המוכרת חייבת להחזיר לקונה את כתב ההתחייבות האמור, עם או בלי תיקונים חתום על ידה, לפני חלוף 30 ימים לפחות מהיום בו נמסר לה ולא יהא בכך כדי לדחות את המועד הקבוע לתשלום. מובהר כי לא תתאפשר גרירת משכנתא מנכס אחר שבבעלות הקונה לנכס נשוא הסכם זה.

9.3. על אף האמור לעיל, הקונה לא יהיה רשאי לשלם למוכרת סכום כלשהו מכספי משכנתא, והמוכרת לא תהא חייבת לחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתא כאמור, אלא אם קודם לכן שילם הקונה את התשלום על חשבון סכום התמורה כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל.

9.4. חתמה המוכרת לטובת הקונה על כתב התחייבות הקונה לרישום משכנתא, לא יהיה בכך ויתור או הסכמה מצד המוכרת לקבל סכום זה קודם לקבלת התשלום כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, וחתימת המוכרת תיחשב ככפופה ומותנית באמור לעיל.

נטילת הלוואה על ידי הקונה לא תקנה לקונה זכות לפגר במועד תשלום כלשהו ו/או לבצעו באופן חלקי והקונה יהא חייב בתשלום מלוא סכום התמורה למוכרת במועד הקבוע בין אם תועמד לרשותו הלוואה ובין אם לאו וגם אם יוצרו עיכובים ו/או מניעה כלשהי הקשורה באי חתימת המוכרת על מסמך כלשהו לרבות כתב ההתחייבות לרישום המשכנתא. הוא הדין בקשר עם היעדר אפשרות להשיג עבור הרוכש ו/או בנק מטעמו אשור ו/או התחייבות ו/או חתימת צד שלישי על מסמך כלשהו ו/או לרשום הערה ו/או הערת אזהרה. הקונה ולא המוכרת, יהיה חייב להשיג בעצמו עבורו ו/או עבור בנק מטעמו התחייבות ו/או חתימת צד שלישי כלשהו ו/או הסכמה כלשהי לרבות לרישום הערת האזהרה לטובת בנק מטעמו, ככל שאלו יידרשו והמוכרת אינה חייבת לעשות כן ואין ולא תהא לקונה כל טענה בכל דבר ועניין הקשור בכך ולא תהיה לו כל זכות לפגר במועד תשלום התמורה כאמור לעיל.

9.5. אין בכל דבר האמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל מחויבות כלשהי על המוכרת לגבי עצם השגת ההלוואה ו/או לערוב לפירעונה ו/או כדי לערבה בדרך כלשהי באופן השגת המימון הדרוש לקונה לשם עמידה בהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

10. פיצויים מוסכמים ופיגור בתשלום

10.1. מבלי לגרוע מכל התרופות והסעדים העומדים לזכות המוכרת כאמור להלן בהסכם זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי במקרה של איחור כלשהו מצד הקונה בבצוע התשלומים הנ"ל ו/או במקרה של ביצועם באופן חלקי, יישאו התשלומים ריבית פיגורים, מהיום הקבוע לתשלום על פי ההסכם ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור בפסקה זו לעיל אינו מקנה לקונה זכות לפגר בתשלום כלשהו או שלא לשלמו במלואו.

היה ותתווסף ריבית פיגורים כאמור, תשלום שישולם על ידי הקונה למוכרת ייזקף תחילה לסילוק כל ריבית הפיגורים שתווסף כאמור.

איחר הקונה בביצוע תשלום כל סכום המגיע ממנו לפי ההסכם מעבר לשלושה (3) ימים, יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה והמוכרת תהא זכאית לכל התרופות והסעדים על פי ההסכם ועל פי כל דין.

10.2. לא שילם הקונה למוכרת תשלום כלשהו מהתשלומים האמורים לעיל במלואו, או איחר בתשלום כלשהו ביותר מ – 3 ימים, ישלם הקונה למוכרת פיצויים מוסכמים בסכום בשקלים חדשים שיהיה שווה ל- 10% (עשרה אחוזים) מסכום התמורה (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התרופות והסעדים האחרים העומדים לזכות המוכרת לפי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, לרבות קבלת ריבית הפיגורים המפורטת בסעיף 2.9 לעיל החל מהיום הקבוע לתשלום על פי ההסכם ועד לתשלום בפועל, ולרבות זכותה לבטל את ההסכם, אם תבחר בכך.

10.3. המוכרת תהא זכאית לחלט כל סכום שיהיה בידה לשם גביית הפיצויים המוסכמים או כל חלק מהם.

11. איסור קיזוז

לקונה אין כל זכות קיזוז כלפי המוכרת.

12. הסכם ממצה

הסכם זה מפרט את כל אשר הוסכם בין הצדדים וממצה כל הבטחה, הבנה, פרסום, וחילופי דברים אחרים לרבות כל מצג אחר, אם ועד כמה שנעשו, עובר לכריתתו.

13. הפרה ותרופות

13.1. בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד וזכות המוקנים לכל צד על פי הסכם זה בקשר להפרתו על ידי הצד האחר, יחולו על הפרה כאמור גם הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

13.2. סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 ו- 11 הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם זה והפרתם תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

13.3. בכל מקרה שצד להסכם זה יפר ההסכם הפרה יסודית, רשאי הצד המקיים, בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה העומדת לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לפיצויים ו/או לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים, לבטל הסכם זה וזאת לאחר ששלח הודעה בכתב לצד המפר לתקן את ההפרה היסודית, והצד המפר לא תיקן אותה בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה. במקרה בו יפר הקונה את ההסכם, תהא זכאית המוכרת לקבל מאת הקונה גם את הפיצוי המוסכם (האמור בסעיף 10.2 לעיל).

14. כללי

שום ויתור, הנחה, עיכוב, מחדל או מתן אורכה מצד צד להסכם למשנהו לא יחשבו כויתור על זכויותיו או זכות כלשהי על פי ההסכם או סעיף מסעיפיו, ולא ישמשו כמניעה לתביעה.

15. סמכות שיפוט

לבתי המשפט בעיר תל-אביב בלבד תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל עניין הקשור להסכם זה ו/או בכל עניין ו/או הליך הנובע הימנו.

16. כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט בכותרתו. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר חלוף 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה והנושא את הכתובות ודמי הדואר המתאימים נמסר למשרד הדואר לשם משלוח בדואר רשום, ולעניין מכתב ששוגר בפקסימיליה או נשלח באמצעות שליח – מיד עם שיגורו או מסירתו (בהתאמה).

ולראיה באו הצדדים על החתום;

.....

הקונה

.....

המוכרת

תאריך: _____

לכבוד
מכבי שירותי בריאות

א.ג.נ.,

הנדון; כתב התחייבות

הואיל ואנו הח"מ, _____, רכשנו את המקרקעין הידועים כחלקות: 90 ו - 107 בגוש: 6933 ברחוב ברנר 10 ובלפור 7 בתל אביב (להלן: "הנכס"); והואיל ועל פי הוראות הסכם הרכישה, סכום התמורה, יחשב ככולל מע"מ כחוק, אם וככל שיחול;

לפיכך אנו הח"מ- מצהירים ומתחייבים בזה כלפיכם כדלקמן;

8. ידוע לנו כי סכום התמורה יחשב ככולל את סכום המע"מ, אם וככל שיחול.
9. ידוע לנו כי אם אנו "עוסק" או מלכ"ר או "מוסד כספיי", כהגדרות מונחים אלה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 (להלן - "חוק מע"מ"), כי אז המכירה, חייבת במע"מ על פי חוק מע"מ, ועל כן, לאחר התשלום תמסור לנו המוכרת "טופס דיווח על עסקת אקראי" בגין הסכום שישולם הכולל את סכום המע"מ.
10. ידוע לנו כי אף אם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא- לא נהיה זכאים לשלם פחות מסכום התמורה וסאו לא נהיה זכאים להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם נמציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ/
11. במידה ואנו רשומים כ"עוסק", כמלכ"ר או כ"מוסד כספיי", כהגדרתם בחוק מע"מ, אנו מתחייבים לעדכן על כך את המוכרת בכתב בצירוף אישור רשויות מע"מ על רישומו כאמור, לא יאוחר ממועד התשלום הראשון. למען הסר ספק, ידוע לנו כי אי עדכון כאמור, ימנע את הוצאת "טופס הדיווח על עסקת אקראי" וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד למוכרת בעניין זה לרבות כמפורט בכתב התחייבות זה.
12. במידה ולא נעדכן את המוכרת כי הננו "עוסק", מלכ"ר או "מוסד כספיי" ו/או לא נמציא לידי המוכרת אשור רשות מע"מ על כך ו/או אם ניתן למוכרת הודעה ו/או הצהרה ו/או מצג, שגויים ו/או לא נכונים בקשר לסיווג מעמדנו וזהותנו, כי אז יהווה הדבר הפרת הסכם יסודית ויחייב אותנו לשלם למוכרת את הפיצוי המוסכם כאמור בהסכם המכר ובנוסף אנו נשפה ונפצה את המוכרת בגין כל נזק, הפסד והוצאה שיגרמו לה ו/או למי מטעמה כפועל יוצא לרבות ובכלל זה בגין הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות וכו' והכל מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת.
13. על אף האמור בהסכם על נספחיו, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-16% אזי ישלם הקונה את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו על ידו, בתוספת ההפרש בעליית המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.

אנו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד מכבי ו/או מי מטעמה בכל דבר ועניין הקשור בעניין זה והנובע ממנו.

ולראיה באנו על החתום ;

_____ /ת/ז/ח0/פ/ _____ /ת/ז/ח0/פ/

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי כתב התחייבות זה נחתם על-ידי ה"ה _____ ת.ז. _____, אשר הזדהו בפני על ידי תעודות הזהות שלהם, וכי לאחר שהבינו את מהות המסמך, את תוכנו ואת המשמעויות הנובעות ממנו, חתמו בפני על התחייבות זו.

_____ חתימת עו"ד

_____ תאריך

נספח ג)

_____ תאריך

לכבוד

מכבי שירותי בריאות

רח) המרד 38

תל - אביב

א.ג.נ.,

הנדון: הצעה לרכישת זכויות בנכס ברחוב ברנר 21 ובלפור 8 בתל אביב
סימוכין; מכרז מס) 21403123

1. מוגשת בזה הצעתנו לרכישת הנכס שבנדון.
2. אנו מאשרים כי קראנו ולמדנו את כל מסמכי המכרז ונספחיו, לרבות הסכם המכר המהווה חלק ממסמכי המכרז, והם מקובלים ומוסכמים עלינו.
3. כמו כן, אנו מאשרים כי בדקנו היטב את כל הנדרש לרבות כל שראינו לנכון לבדוק לצורך הגשת הצעתנו ובכלל זה מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס.
4. הצעתנו היא כדלקמן:
 - 4.1. הצעה לרכישת הזכויות בנכס היא סך של _____ ש"ח (_____) שקלים (חדשים), בצירוף הפרשי הצמדה כשעור עליית מדד המחירים לצרכן מעל מדד הבסיס [להלן: "סכום התמורה"].
 - 4.2. אנו מאשרים כי הסכום דלעיל הינו סכום שיחשב ככולל מע"מ, אם וככל שיחול. אנו מודעים לאמור בסעיף 10 של מסמכי המכרז בפרק "מע"מ" ויתר הוראות ההסכם והוראות כתב ההתחייבות הנוגעות לעניין המע"מ ומאשרים כי במידה והצעתנו תזכה, ואם לא תחול חובת תשלום מע"מ מכל סיבה שהיא, לא נהיה זכאים לשלם פחות מהמחיר התמורה/או לא נהא זכאים להחזר כל סכום שהוא מהמוכרת וזאת גם אם נמציא אשור על אי חיוב במע"מ או פטור ממע"מ.
 - על אף האמור במסמכי המכרז, אם יעלה שיעור המע"מ מעבר ל-16% אזי ישלם הזוכה את יתרת תשלומי התמורה שטרם שולמו על ידו, בתוספת ההפרש בעליית המע"מ. למען הסר ספק יובהר, כי אם יופחת שיעור המע"מ, לא יהא כל שינוי בתשלום התמורה.
 - 4.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 1, 2 ו-3 לעיל, אנו מאשרים את הסכמתנו לכך שתנאי התשלום יהיו על פי הקבוע בהסכם ההתקשרות המהווה חלק ממסמכי המכרז.
 - 4.4. ידוע לנו כי התשלומים יבוצעו בשקלים חדשים בהתאם לקבוע בהסכם ההתקשרות.
 - 4.5. אנו מאשרים כי ידוע לנו שעקב מעמדכם כמלכ"ר אינכם מנפיקים חשבונית מע"מ אלא טפסי דיווח על עסקת אקראי, אם וככל שיידרש.
5. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה עד המועד הנקוב בסעיף 7 של מסמכי המכרז בפרק "התחייבויות המציע בגין הגשת ההצעה", ואתם תהיו זכאים לקבל את הצעתנו בכל עת עד מועד זה וכן תהיו זכאים להורות לנו להאריך תוקף הצעתנו כאמור בסעיף 7 של מסמכי המכרז בפרק "התחייבויות המציע בגין הגשת ההצעה".
6. אם הצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לחתום על ההסכם בנוסח שצורף למסמכי המכרז, ועל יפויי הכח כפי שיידרש כמות שהם, בנוסחם זה ובתאריך הנקוב בסעיף 9 של מסמכי המכרז בפרק "התחייבויות המציע הזוכה במכרז".

7. מצ"ב להצעתנו כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי תנאי המכרז.

בכבוד רב,

שם מלא: _____ חתימה: _____

כתובת: _____ חותמת: _____

מס' תאגיד או מס' זהות של המציע _____

טלפון: _____ פקסימיליה: _____

נספח - ד)

ערבות הגשה

